صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري

التقرير النصف سنوي – 2026م

المحتوى

- معلومات صندوق الاستثمار
- مدير الصندوق
- مراجع الحسابات
- القوائم المالية

مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	BSF Capital
مطور المشروع (الرئيسي)	شركة عنان	عنان ANAN
المشرف الهندسي للصندوق	شركة سعدون السعدون للاستشارات الهندسية	شركة سعدون السعدون و عبدالله السعدون للاستشارات الهندسية SAADOUN ALSAADOUN & ABDULLAH ALSAADOUN CONSULTATION ENGINEERING
المقاول الرئيسي	شركة طرق الرياض للمقاولات	شركة طرق الرياض للمقاولات Riyadh Roads Contracting CO.

Confidential

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار:

صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته

اهداف الصندوق وسياسات الاستثمار وممارساته

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق نمو في رأس المال على المدى المتوسط من خلال تطوير البنية التحتية لأرض المشروع ومن ثم البيع والتخارج منها مع انتهاء مدة الصندوق. قام الصندوق بالاستحواذ على أرض المشروع تقع في حي القطيف في المنطقة الشرقية للمملكة العربية السعودية، بمساحة إجمالية تبلغ (528,030.52) متر مربع.

ملخص الصندوق:

البند	التفصيل
حجم الصندوق	248.1 مليون ريال سعودي
تاريخ تشغيل الصندوق	17 يوليو 2024م
مدة الصندوق	1+1+3
حقوق الملكية	133.1 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات	13.31 مليون وحدة استثمارية
قيمة الوحدات الاسمية	10 ريال سعودي للوحدة

3. سياسة توزيع الدخل والأرباح:

يمكن للصندوق - في حالة وجود فائض نقدي - توزيع عوائد نقدية على المستثمرين خلال مدة الصندوق وفقاً لما يراه مدير الصندوق مناسباً ولا يتعارض مع اتفاقيات التمويل. إلى جانب ذلك، يقوم مدير الصندوق بتوزيع العوائد النقدية عند بيع مشاريع الصندوق وأصوله لأي طرف ثالث وعند إنهاء الصندوق وتصفية أصوله ودفع جميع المستحقات والرسوم والمصاريف الناشئة عن الصندوق.
يجوز للصندوق التوزيع بناءً على التقدير المطلق لمدير الصندوق وفقط إذا كان الأصل العقاري قادر على القيام بذلك بعد اكتمال أعمال التطوير.

4. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق

ب. مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه.

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

المركز الرئيسي: ص.ب 3735 الرياض 12313 المملكة العربية السعودية.

هاتف 6666 282 11 966+ – فاكس 6725 282 11 966+

الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار

لا ينطبق.

3. مراجعة الأنشطة الاستثمار

- تم تسليم الموقع لشركة طرق الرياض للمقاولات (المقاول) بتاريخ 2025/01/06م
- تم تسليم الموقع لمكتب سعدون السعدون وعبدالله السعدون للاستشارات الهندسية (الاستشاري) بتاريخ 2025/03/13م
- بدأ احتساب مدة العقد الفعلي (بعد اعتماد التصاميم واستخراج التصاريح) بتاريخ 2025/07/15م
- مدة العقد الرئيسي 14 شهر ميلادي (420يوم)
- بنهاية النصف الأول لعام 2026م بلغت نسبة الإنجاز الكلية 61.5% من قيمة العقد، وكانت نسب الإنجاز التفصيلية كما يلي:
  شبكة الطرق 100%، شبكة المياه 69%، شبكة الكهرباء 99%، شبكة الانارة 86%، شبكة الهاتف 82.%
- فيما يلي اخر التحديثات حسب موقف التنفيذ لأعمال تطوير البنية التحتية بنهاية النصف الأول لعام 2026م:

التاريخ	الحدث	الشرح	حالة المخططات
--	فتح الطرق	○ تم اعتماد تصميم لمداخل ومخارج المشروع من أمانة منطقة الشرقية ○ تمت إعادة التسوية والرص بعد انتهاء موسم الامطار ومعالجة الطبقات المتضررة ○ جاري إعادة تأهيل طبقة الطيب بالطرق التي تم الانتهاء من اعمال التمديدات والوصلات المنزلية الخاصة بشبكة المياه وكذلك اعمال الشبكات الأخرى وتم البدء بأعمال طبقة الأساس الحجري (البيسكورس)	معتمد
2026/03/31	شبكة المياه	○ تم اعتماد التصاميم في 2026/01/25م من شركة المياه الوطنية ○ تم اعتماد ملف المشروع في 2026/03/31م ○ تم البدء بالأعمال بالموقع حسب توجيه شركة المياه الوطنية الشفهي في 2026/05/04م لحين استكمال تواقيع محضر تسليم الموقع ○ يجري التنسيق لإصدار تصريح للثقب النفقي للشبكية الخارجية للعمل بالتزامن مع الشبكة الداخلية ○ تم التقديم من قبل المقاول لفتح يوزر لإصدار التصاريح للخط الخارجي ○ تم الانتهاء من اعمال الشبكة الداخلية (الخطوط الرئيسية – التوصيلات المنزلية – طفايات الحريق)	قيد الاعتماد

2026/05/05	شبكة الكهرباء	○ تم اصدار فسح اختبار الشبكة وجاري اعمال اختبار الشبكة من قبل المقاول المعتمد ○ جاري التنسيق مع مقاول المقايسة الخارجية للبدء بالأعمال من محطة أبو معن الى المشروع	معتمد
2026/05/01	شبكة الانارة	○ تم اعتماد المواد ○ تم توريد لوحات الانارة ○ تم الانتهاء من اعمال حفر وتمديد الكيبل ○ جاري اعمال تركيب الأرضي وعلب الفيوز ○ تم اعتماد الكشافات من قبل المختصين بالأمانة ○ جاري اعمال التصنيع من قبل شركة فليبس	معتمد
--	شبكة الهاتف	جاري العمل على تمديد مواسير التأسيس	معتمد

صور من تطور الأعمال في الموقع:

4. تقرير عن أداء صندوق الاستثمار

البند	نسبة التغير - كما في 30 يونيو 2026م *
صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري	%2.20-
أداء المؤشر	لا يوجد

*سعر الوحدة بالقيمة العادلة/سعر الوحدة بالقيمة الدفترية

5. تغيرات حدثت في شروط وأحكام الصناديق

تم تعديل نهاية السنة المالية الأولى للصندوق لتكون 31 ديسمبر 2025 حسب خطابنا المرسل الى هيئة السوق المالية بتاريخ 2025/05/29م

6. أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق.

يعتقد مدير الصندوق أن هذا التقرير تضمن جميع البيانات والمعلومات التي أوجبت لائحة صناديق الاستثمار تضمينها بهذا التقرير.

7. استثمارات في صناديق استثمار أخرى.

لا يوجد

8. العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق.

لم يحصل مدير الصندوق على عمولات خاصة.

9. أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت من لائحة صناديق الاستثمار.

يعتقد مدير الصندوق أن هذا التقرير تضمن جميع البيانات والمعلومات التي أوجبت لائحة صناديق الاستثمار تضمينها بهذا التقرير.

10. مدة إدارة الشخص المسجل كمدير للصندوق.

منذ تشغيل الصندوق

11. نسبة مصروفات الصناديق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسة المستثمر فيها.

لا ينطبق.

ج. مراجع الحسابات

الدكتور محمد العمري وشركاه BDO

برج القمر الدور الثامن – الرياض

ص.ب. 8736 - الرياض 11492 – المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: 920024254

د. القوائم المالية

مرفق مع هذا التقرير القوائم المالية للصندوق كما في فترة 30 يونيو 2026م. كما أن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

BSF Capital

صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق)
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

الصفحة

تقرير فحص المراجع المستقل	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة	٦ - ١٥

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيس: برج القمر - الدور الثامن
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٩٢ ٠٠٢ ٤٢٥٤
فاكس : +٩٦٦ ١١ ٢٧٨ ٢٨٨٣

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري ("الصندوق") الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية الموجزة"). ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قِبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكِّننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدَّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م من قبل مُراجع آخر أبدى استنتاجاً غير معدل بشأنها بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٥م.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

محمد العمري وشركاه - محاسبون قانونيون
س.ت: ١٠١٠٤٣٣٩٨٢
Riyadh
Certified Public Accountant
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

أحمد بن فهد الجمعة
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١

الرياض بتاريخ : ٠٥ ربيع الأول ١٤٤٨ هـ
الموافق : ١٨ أغسطس ٢٠٢٦م

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون شركة مهنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٣٣٩٨٢، رأس مالها (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل
هي مكتب عضو في بي دي أو انترناشيونال ليمتد، شركة بريطانية محدودة بالضمان، وتشكل جزءا من شبكة بي دي أو العالمية من المكاتب الأعضاء المستقلة
جدة : ص.ب ٧٨٤ جدة ٢١٤٢١ الدمام : ص.ب ٢٥٩٠ الدمام ٣١٤٦١
info@bdoalamri.com | www.bdoalamri.com

صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
الموجودات			
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه	٦	-	٢٠٩,٨٩٦
دفعة مقدمة للمورد		٢,٤٤٥,٣٧٥	٣,٠٥٩,٩٦١
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد		٨٧٠,٩٠١	١,٦١٠,٩٧٥
موجودات أخرى		١,٧٧٨,٣١٦	-
إجمالي الموجودات المتداولة		٥,٠٩٤,٥٩٢	٤,٨٨٠,٨٣٢
موجودات غير متداولة			
المخزون - ممتلكات عقارية	٧	٢٠٩,٠٣٠,٥٣٣	١٩٥,٧٥٠,٠٠٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٢٠٩,٠٣٠,٥٣٣	١٩٥,٧٥٠,٠٠٠
إجمالي الموجودات		٢١٤,١٢٥,١٢٥	٢٠٠,٦٣٠,٨٣٢
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى	٨	٥,٥٦٠,٤٤٤	٣,٥٣٢,٥٩٠
سحب بنكي على المكشوف	٦	٢,٥٩٤,٢٢١	-
الجزء المتداول من القروض	٩	٧٧,٠٦٤,٩٩١	٦,١٢٠,٠٤٩
إجمالي المطلوبات المتداولة		٨٥,٢١٩,٦٥٦	٩,٦٥٢,٦٣٩
مطلوبات غير متداولة			
القروض	٩	-	٦٤,٢٢٣,١٩٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		-	٦٤,٢٢٣,١٩٦
إجمالي المطلوبات		٨٥,٢١٩,٦٥٦	٧٣,٨٧٥,٨٣٥
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات		١٢٨,٩٠٥,٤٦٩	١٢٦,٧٥٤,٩٩٧
الوحدات المصدرة		١٣,٣١٠,٠٠٠	١٣,٣١٠,٠٠٠
حقوق الملكية لكل وحدة - القيمة الدفترية		٩,٦٨٤٩	٩,٥٢٣٣
حقوق الملكية لكل وحدة - القيمة العادلة	١٢	٩,٧٨٠٣	٩,٥٢٣٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكَر خلاف ذلك)

	إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مُعدلة راجع إيضاح - ١٦
المصاريف			
رسوم الإدارة	١٠	**(٣٨٦,٨١٦)**	(٤٩٣,٢٥٦)
أتعاب أمين الحفظ		**(٥٠,٠٠٠)**	(١٢٠,٩٠٢)
الأتعاب الإدارية		**(٥٠,٠٠٠)**	(١٢٠,٩٠٢)
الأتعاب المهنية		**(٢٥,٥٠٠)**	(٦٣٣,٣٦١)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	١٠	**(٢٠,٠٠٠)**	(٨٠,٠٠٠)
أتعاب المراجعة		**(١٨,٧٥٠)**	(٤٩,٤١٧)
أتعاب التقييم		**(١٣,١٦٧)**	(٣٩,٠٠٠)
مصاريف شركة ذات غرض خاص		**(٥,١٢٩)**	(١٦١)
أخرى		-	(٣٤١,٠٦٤)
عكس / (مخصص) الانخفاض في قيمة المخزون	٧	**٢,٧١٩,٨٣٤**	(٣,١٥٧,٤٨٨)
إجمالي الدخل / (المصاريف)		**٢,١٥٠,٤٧٢**	(٥,٠٢٦,٥٥١)
صافي دخل / (خسارة) الفترة		**٢,١٥٠,٤٧٢**	(٥,٠٢٦,٥٥١)
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-
إجمالي الدخل /(الخسارة) الشاملة للفترة		**٢,١٥٠,٤٧٢**	(٥,٠٢٦,٥٥١)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات (غير المُراجعة)
(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكَر خلاف ذلك)

	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مُعدلة راجع إيضاح - ١٦
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة	١٢٦,٧٥٤,٩٩٧	-
التغيرات الناتجة عن العمليات		
إجمالي الدخل /(الخسارة) الشاملة للفترة	٢,١٥٠,٤٧٢	(٥,٠٢٦,٥٥١)
التغيرات الناتجة عن معاملات الوحدات		
إصدار وحدات - عينية	-	١٣٣,١٠٠,٠٠٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة	١٢٨,٩٠٥,٤٦٩	١٢٨,٠٧٣,٤٤٩
الوحدات في بداية الفترة	١٣,٣١٠,٠٠٠	-
الوحدات المُصدرة	-	١٣,٣١٠,٠٠٠
الوحدات المستردة	-	-
الوحدات في نهاية الفترة	١٣,٣١٠,٠٠٠	١٣,٣١٠,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مُعدلة راجع إيضاح - ١٦
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي خسارة الفترة		٢,١٥٠,٤٧٢	(٥,٠٢٦,٥٥١)
عكس / (مخصص) الانخفاض في قيمة المخزون		(٢,٧١٩,٨٣٤)	٣,١٥٧,٤٨٨
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:			
المخزون – ممتلكات عقارية		(٧,٥٧٥,١٣٨)	(٤٨,٧٩٠,٨٩٠)
دفعة مقدمة للمورد		٦١٤,٥٨٦	-
موجودات أخرى		(١,٧٧٨,٣١٦)	-
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد		٧٤٠,٠٧٤	(٩٣٢,٤٧٣)
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى		٢,٠٢٧,٨٥٤	٢,٤٠٣,٧٤٩
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٦,٥٤٠,٣٠٢)	(٤٩,١٨٨,٦٧٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض، صافية من الأتعاب	٩,١	١١,٩٣١,٠٥٥	٥٠,٤٨٩,٨٦٠
تكلفة اقتراض مدفوعة	٩,١	(٨,١٩٤,٨٧٠)	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٣,٧٣٦,١٨٥	٥٠,٤٨٩,٨٦٠
صافي التغير في النقد وما في حكمه		(٢,٨٠٤,١١٧)	١,٣٠١,١٨٣
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٦	٢٠٩,٨٩٦	-
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٦	(٢,٥٩٤,٢٢١)	١,٣٠١,١٨٣
معلومات المعاملات الإضافية غير النقدية:			
اشتراكات في وحدات عينية	١	-	١٣٣,١٠٠,٠٠٠
تكلفة اقتراض مرسملة	٧	٢,٩٨٥,٥٦١	٥,١٥٩,٢٧٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

١ معلومات عامة

إن صندوق السعودي الفرنسي القطيف للتطوير العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١١ محرم ١٤٤٦هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م). يُدار الصندوق من خلال اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق" أو "السعودي الفرنسي كابيتال")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك السعودي الفرنسي ("البنك")، تأسست في المملكة العربية السعودية والمستثمرين ("مالكي الوحدات"). تبلغ مدة الصندوق ثلاث سنوات، مع إمكانية التمديد لمدة سنتين (سنة واحدة في كل مرة) من قبل مدير الصندوق، وذلك فقط بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات. إن الصندوق مسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بصفته مؤهلًا بموجب رقم التسجيل ٣١٢٤٣٥١٠٠٤٠٠٠١٣.

إن شركة نمو كابيتال هي أمين الحفظ للممتلكات العقارية ومشغّل الصندوق.

وبما أنه غير مسموح للصندوق نظاماً تملك ممتلكات عقارية في المملكة العربية السعودية، أنشأ أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص (شركة قطاف أساس العقارية) وهي منشأة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية، في ١٧ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٣) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٢٥٨٣٧.

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق نمو رأس المال على المدى المتوسط من خلال تطوير وإنشاء العقارات، ومن ثم بيعها والتخارج منها عند انتهاء مدة الصندوق، وذلك من أجل تعزيز النمو في رأس المال المستثمر في الصندوق والتوزيعات المستهدفة لمستثمري الصندوق.

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م) والمعدلة بقرار من مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥مم)
فيما يلي تفاصيل حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات:

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦م	١٣٣,١٠٠,٠٠٠	(٦,٣٤٥,٠٠٣)	١٢٦,٧٥٤,٩٩٧
الاكتتاب العيني خلال الفترة	-	-	-
صافي ربح الفترة	-	٢,١٥٠,٤٧٢	٢,١٥٠,٤٧٢
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	٢,١٥٠,٤٧٢	٢,١٥٠,٤٧٢
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	١٣٣,١٠٠,٠٠٠	(٤,١٩٤,٥٣١)	١٢٨,٩٠٥,٤٠

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات)	-	-	-
الاكتتاب العيني خلال الفترة	١٣٣,١٠٠,٠٠٠	-	١٣٣,١٠٠,٠٠٠
صافي خسارة الفترة – مُعدل (إيضاح ١٧)	-	(٥,٠٢٦,٥٥١)	(٥,٠٢٦,٥٥١)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	(٥,٠٢٦,٥٥١)	(٥,٠٢٦,٥٥١)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م – مُعدل (إيضاح ١٧)	١٣٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٠٢٦,٥٥١)	١٢٨,٠٧٣,٤

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

أُعدّت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤، "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ولذلك يجب قراءتها بالتزامن مع القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م.

٢-٣ أساس القياس

أُعِدَّت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء المخزون الذي يُدرج بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

٢-٣ عملة العرض والعملة الوظيفية

تُعرض هذه المعلومات الأولية الموجزة بالريال السعودي ("﷼") وهو أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. قُرّبت جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب (﷼).

٣ السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية الجوهرية وسياسات إدارة المخاطر المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ما لم يُذكر خلاف ذلك في الإيضاح ٥ حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار، وتُثبت التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تُعدّل فيها التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. تتوافق التقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

الاستمرارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، سجل الصندوق تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ٦,٥ ﷼ وتجاوزت مطلوباته المتداولة موجوداته المتداولة بمبلغ ٨٠,١٢ ﷼. أجرى مدير الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة، آخذًا في الاعتبار وضعه المالي، وتدفقاته النقدية المتوقعة من بيع المخزون، وترتيبات التمويل المتاحة. وبناءً على هذا التقييم، يرى مدير الصندوق أن الصندوق يمتلك الموارد اللازمة لمواصلة أعماله في المستقبل المنظور، وعليه، فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية وتعديلاتها التي كانت سارية من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م. خلص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	وهذه التعديلات: • توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛ • تُوضح وتُضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛ • تضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي قد تُغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة)؛ و • تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	١ يناير ٢٠٢٦م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤ بالمعايير التالية: • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و • المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦م

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصح عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. يتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة التي يُصنف فيها الدخل والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويثبت بالكامل الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في منشأة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامح	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامح.	١ يناير ٢٠٢٧م

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق حاليًا التأثير المتوقع لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ على القوائم المالية للصندوق. يرد أدناه التقييم الأولي الذي يشمل المجالات الرئيسية الأربعة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. يخضع هذا التقييم للتغيير مع استكمال الصندوق لمشروع الانتقال قبل تاريخ سريان المعيار.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُدخل المعيار إجماليين فرعيين إلزاميّين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل. يُحدّد التصنيف بناءً على الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

وقد أقر الصندوق أن نشاطه التجاري الرئيسي هو الاستحواذ وتطوير وبيع العقارات بهدف تحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن تُصنّف المصاريف المتكبدة في تنفيذ هذه الأنشطة، بما في ذلك رسوم الإدارة وأتعاب الحفظ والأتعاب الإدارية وغيرها من المصاريف التشغيلية المتعلقة بالمشروع، ضمن فئة التشغيل.

لا يُثبت الصندوق حاليًا أي دخل استثماري أو مصاريف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة خلال فترة التطوير. تُرسمل تكاليف الاقتراض كجزء من تكلفة المخزون وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٣ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢، وبالتالي فهي لا تشكل جزءًا من الربح أو الخسارة. وبناءً على ذلك، لا يتوقع الصندوق أن يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تأثير جوهري على تصنيف الدخل والمصاريف. من المتوقع أن يكون التأثير الرئيسي متعلقاً بالعرض والتسمية والإجماليات الفرعية الإلزامية ضمن قائمة الربح أو الخسارة بدلاً من إثبات أو قياس الموجودات أو المطلوبات أو الدخل أو المصاريف.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً (تتمة)

ب. مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي إجماليات فرعية للدخل والمصاريف بخلاف تلك المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في الإفصاحات العامة خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ من المنشآت الإفصاح عن التسويات بين هذه المقاييس والإجمالي الفرعي الأكثر قابلية للمقارنة مباشرةً وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق إفصاحاته الخارجية الحالية، بما في ذلك التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات، ولم يحدد أي مقاييس أداء تُطابق تعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وبناءً على ذلك، لا يُتوقع حاليًا أي إفصاحات إضافية بشأن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة عند تطبيق المعيار. وسيواصل الصندوق مراقبة تقاريره الخارجية قبل تاريخ السريان.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ محسّنة لتجميع وتفصيل المعلومات الواردة في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات المرفقة بها استنادًا إلى الخصائص المشتركة أو المتباينة. كما يقدم المعيار إرشادات أكثر تحديدًا بشأن تسمية ووصف البنود واستخدام الأوصاف العامة مثل «أخرى».

يُقيّم الصندوق حالياً قوائمه المالية الأساسية والإفصاحات الواردة في الملاحظات وفقاً لمبادئ العرض الجديدة هذه. بناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، من المتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى مزيد من التفصيل والوصف المُحسّن للبنود؛ ومع ذلك، لا يُتوقع حالياً أن يكون لذلك أي تأثير جوهري على الوضع المالي للصندوق أو أدائه المالي أو حقوق الملكية.

د. التعديلات التبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية، بما في ذلك اشتراط قيام المنشآت التي تطبق الطريقة غير المباشرة بالتسوية انطلاقاً من الربح أو الخسارة التشغيلية بدلاً من الربح أو الخسارة. كما تعمل هذه التعديلات على مواءمة تصنيف بعض التدفقات النقدية مع الفئات الجديدة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

يُقيّم الصندوق حاليًا تأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. وبناءً على التقييم الأولي، لا يتوقع الصندوق أي تغييرات جوهرية في تصنيف تدفقاته النقدية. ومع ذلك، قد يتغير عرض التسوية في قائمة التدفقات النقدية بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

٦ النقد وما في حكمه

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)**
رصيد بنكي	-	٢٠٩,٨٩٦
سحب على المكشوف	(٢,٥٩٤,٢٢١)	-
	(٢,٥٩٤,٢٢١)	٢٠٩,٨٩٦

تمثل الأرصدة البنكية النقد المحتفظ به في حساب جاري (بما في ذلك السحب على المكشوف) لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٠).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أجرى مدير الصندوق مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، تبين أن أثر مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه غير جوهري، لأن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية (A1 حسب تصنيف وكالة موديز لخدمات المستثمرين) وبالتالي لم تُثبت أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٧ المخزون – الممتلكات العقارية

اشترى الصندوق أرضًا سيتم تطويرها في مشروع متعدد الاستخدامات، على أن تُباع فور اكتمال الإنشاء. تشمل تكاليف التطوير المُعلنة تكلفة البناء المُرسملة، وتكاليف الاقتراض، وأتعاب الإدارة. تبلغ مساحة الأرض ٥٢٨,٠٣١ مترًا مربعًا، وتقع في القطيف. وقد تم رهن الأرض كضمان مقابل الاقتراض الذي صل عليه الصندوق من البنك.

فيما يلي ملخص تكوين موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التقرير:

	كلفة الأرض	أعمال قيد التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦م (مُراجع)	١٦٩,٨	٢٥,٩	١٩٥,٧٥٠
- تكلفة التطوير		٦,٤	٦,٤٠١
- أتعاب إدارية (إيضاح ١٠)		١,١	١,١٦٠
- أتعاب الوساطة (إيضاح ١٠)			١١
- تكلفة الاقتراض (إيضاح ٩ و ١٠)		٢,٩	٢,٩٨٥
عكس الانخفاض في القيمة		٢,٧	٢,٧١٩
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	١٦٩,٨	٣٩,١	٢٠٩,٠٣٠

	كلفة الأرض	أعمال قيد التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات)			
إضافة خلال الفترة			
- مدفوعات نقدية	٣٦,٧		٣٦,٧٥٠
- المقابل العيني	١٣٣,١		١٣٣,١٠٠
- تكاليف التطوير		١٣,٣	١٣,٣٩١
- أتعاب الهيكلة (إيضاح ١٠)		٤,٩	٤,٩٤٠
- أتعاب إدارية (إيضاح ١٠)		٣,٠	٣,٠١٢
- أتعاب الوساطة (إيضاح ١٠)			٤
- تكلفة الاقتراض (إيضاح ٩ و ١٠)		٧,٢	٧,٢٧٠
		٢٨,٦	٢٨,٦١٩
الانخفاض في القيمة المتراكم:		(٢,٧١	(٢,٧١٩.
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)	١٦٩,٨	٢٥,٩	١٩٥,٧٥٠

كما في ٣٠ يونيو، بلغ متوسط القيمة العادلة للمخزون - الممتلكات العقارية المذكورة أعلاه حسب تقديرات اثنين من المقيّمين المستقلين ٢١٠,٣ مليون ﷼ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ١٩٥,٧٥ مليون ﷼.

حدّد المقيمين المعتمدين من تقييم القيمة للممتلكات العقارية وفقاً لأنظمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وبما يتفق مع معايير مجلس معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم الدولية. تُصنَّف القيمة العادلة للممتلكات العقارية للصندوق ضمن المستوى ٣.

فيما يلي الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحددة:

المُقيّم:	**الافتراضات الرئيسية**	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة) القيمة العادلة**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة) القيمة العادلة**
مفاز للاستشارات المهنية	معدل الخصم: ١٢,٠٩٪	٢٠٣,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة أبعاد للتقييم	معدل الخصم: ١٣,٥٪	٢١٧,٢٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة		٢١٠,٣٠٠,٠٠٠	١٩٥,٧٥٠,٠٠٠

٨ الذمم الدائنة والمستحقات والمطلوبات الأخرى

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
رسوم إدارة مستحقة	١٠	٣,٥٦٩,٢٤٠	٢,٠٢١,٩٧٦
محتجزات دائنة		١,٤٣٧,٦٢٣	٩٤٣,٣٩٩
أتعاب حفظ مستحقة		١٤٥,٩٠٢	٩٥,٩٠٢
أتعاب إدارية مستحقة		١٤٥,٩٠٢	٩٥,٩٠٢
أتعاب مستشار الزكاة مستحقة .		٧٦,٥٠٠	٥١,٠٠٠
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مستحقة	١٠	٧٨,٣٦١	٥٨,٣٦١
أتعاب مهنية مستحقة		٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
أتعاب تقييم مستحقة		٣٣,١٦٦	٢٠,٠٠٠
أتعاب مراجعة مستحقة		١٨,٧٥٠	٢٧,٥٠٠
أتعاب تطوير مستحقة		-	٤٢,٥٥٠
أتعاب شركة ذات غرض خاص مستحقة		١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى		-	١٢٦,٠٠٠
		٥,٥٦٠,٤٤٤	٣,٥٣٢,٥٩٠

٩ القروض

يمثل هذا تمويلات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي)، وقد استُخدمت لتمويل الاستحواذ على مخزون العقارات وتطويره، وذلك كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح (٧) المرفق بهذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً لشروط متفق عليها بين الطرفين. سيُسدد الصندوق أصل القرض دفعة واحدة شاملاً جميع المبالغ المسحوبة في أبريل ٢٠٢٧، ويجوز تمديد هذا الموعد بناءً على اتفاق متبادل بين الطرفين. تحمل هذه القروض معدل ربح سايبور + ٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: سايبور + ٢٪). يبلغ إجمالي تسهيل التمويل المعتمد المتاح للصندوق ١١٥ مليون ﷼.

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
تمويل التورق	٩-١	٧٧,٠٦٤,٩٩١	٧٠,٣٤٣,٢٤٥

٩-١ فيما يلي جدول الحركة في تمويل التورق ومصروف العمولة الخاصة المستحق:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
الرصيد الافتتاحي	٧٠,٣٤٣,٢٤٥	
قروض تم الحصول عليها خلال الفترة	١١,٩٣١,٠٥٥	٦٤,٢٢٣,١٩٦
رسوم ترتيب القرض	-	(١,١٥٠,٠٠٠)
إطفاء رسوم ترتيب القرض	٢٨٠,٢٩٢	٨٦٩,٧٠٨
تكلفة التمويل على القرض	٢,٧٠٥,٢٦٩	٦,٤٠٠,٣٤١
تكلفة التمويل على قرض مدفوع	(٨,١٩٤,٨٧٠)	-
الرصيد الختامي	٧٧,٠٦٤,٩٩١	٧٠,٣٤٣,٢٤٥

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الأخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات الرئيسيين.

يتعامل الصندوق في سياق أنشطته العادية مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة للفترات المنتهية وأرصدتها:

اسم الطرف ذي العلاقة	*طبيعة المعاملات*	*مبالغ المعاملات*		*مستحق القبض / (مستحق الدفع)*	
		الدخل / (المصاريف) المقبوضات / (المدفوعات)			
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	**للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)**
مجلس الإدارة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	**(٢٠,٠٠٠)**	(٨٠,٠٠٠)	**(٧٨,٣٦١)**	(٥٨,٣٦١)
شركة السعودي الفرنسي كابيتال	أتعاب إدارة (مصروفة ومرسملة)	**(١,٥٤٧,٢٦٤)**	(١,٩٧٣,٠٢٤)	**(٣,٥٦٩,٢٤٠)**	(٢,٠٢١,٩٧٦)
	أتعاب الهيكلة - مرسملة	-	(٤,٩٤٠,٠٠٠)	-	-
البنك السعودي الفرنسي	سحب بنكي على المكشوف	-	-	**(٢,٥٩٤,٢٢١)**	٢٠٩,٨٩٦
	اقتراضات تم الحصول عليها	١١,٩٣١,٠٥٥	٥٠,٤٨٩,٨٦٠	-	-
	رسوم ترتيب القرض	-	(١,١٥٠,٠٠٠)	-	-
	إطفاء رسوم ترتيب القرض - مرسملة	**(٢٨٠,٢٩٢)**	(٥٧٣,٣٩٨)		
	أتعاب الوساطة	**(١١,٧٦٥)**	-	-	-
	تكلفة تمويل على اقتراضات مرسملة	**(٢,٧٠٥,٢٦٩)**	(٥,١٥٩,٢٧٨)	-	-
	القروض	-	-	**(٧٧,٠٦٤,٩٩١)**	(٧٠,٣٤٣,٢٤٥)
مالكي الوحدات الرئيسيين	اشتراكات في وحدات عينية	-	٦٦,٥٥٠,٠٠٠	-	-
مالكي الوحدات الرئيسيين	اشتراكات في وحدات عينية	-	٦٦,٥٥٠,٠٠٠	-	-

١١ القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تُمثّل تقريبًا معقولًا للقيمة العادلة. تُصنَّف القيمة العادلة للممتلكات العقارية للمخزون ضمن المستوى الثالث.

١٢ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم المخزون - الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة لعقاراته في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدهما مقيّمان مستقلان. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أدناه لأغراض المعلومات فقط، ولم تُدرج في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للمشروع قيد التطوير. تم تقييم العقارات مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك منطقة ونوع العقارات، وأساليب التقييم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة المقارنة المباشرة، وطريقة رسملة الدخل، وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

١٢ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم المخزون - الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
القيمة العادلة للمخزون - الممتلكات العقارية	٧	٢١٠,٣٠٠,٠٠٠	١٩٥,٧٥٠,٠٠٠
يُخصم: القيمة الدفترية للمخزون - الممتلكات العقارية	٧	(٢٠٩,٠٣٠,٥٣٣)	(١٩٥,٧٥٠,٠٠٠)
الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)		١,٢٦٩,٤٦٧	-
الوحدات قيد الإصدار (بالعدد)		١٣,٣١٠,٠٠٠	١٣,٣١٠,٠٠٠
حقوق الملكية الإضافية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة		٠,٠٩٥٤	-
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة		١٢٨,٩٠٥,٤٦٩	١٢٦,٧٥٤,٩٩٧
الزيادة في حقوق الملكية بسبب تعديل القيمة العادلة		١,٢٦٩,٤٦٧	-
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة		١٣٠,١٧٤,٩٣٦	١٢٦,٧٥٤,٩٩٧
حقوق الملكية العائدة إلى كل وحدة			
حقوق الملكية لكل وحدة قبل تعديل القيمة العادلة		٩,٦٨٤٩	٩,٥٢٣٣
الزيادة في حقوق الملكية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة		٠,٠٩٥٤	-
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة		٩,٧٨٠٣	٩,٥٢٣٣

١٣ الالتزامات المحتملة والارتباطات

١٣-١ لم تكن هناك أي التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م قد يكون لها تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

١٣-٢ بلغت الارتباطات المتعلقة بالأنشطة المرتبطة بالبناء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م مبلغ ٤١,١٥ مليون ﷼ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٤٣,٧٨ مليون ﷼).

١٤ الأحداث اللاحقة

حتى تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة، لم تكن هناك أي أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح عنها أو تعديلها.

١٥ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة للفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٦ الأرقام المقارنة

أُعيد تصنيف بعض الأرقام المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

إن المصاريف التي كانت مدرجة سابقاً تحت بند "مصاريف أخرى" في الإيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، تُعرض الآن بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

أُعيد عرض قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة، وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة للفترة من ١٧ يوليو ٢٠٢٤م (تاريخ بدء العمليات) إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م لتصحيح المعالجة المحاسبية لأتعاب الهيكلة البالغة ٤,٩٤٠,٠٠٠ التي تكبدها الصندوق. رُسملت أتعاب الهيكلة التي كانت مثبتة سابقًا كمصروف، في الفترة المقارنة. وبناءً على ذلك، أُعيد عرض الأرقام المقارنة لتعكس هذا التعديل.

١٧ الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة واعتمد إصدارها بتاريخ ١٧اغسطس ٢٠٢٦م (الموافق ٠٤ ربيع الأول ١٤٤٨هـ).